

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 249 A, 276 Fc

Der Grundsatz, daß der Haftungsumfang durch den Schutzzweck der verletzten Pflicht begrenzt wird, gilt auch für Beratungs- und Auskunftspflichten im Rahmen vorvertraglicher Schuldverhältnisse.

BGH, Urteil v. 3. Dezember 1991 - XI ZR 300/90 - OLG Hamm

LG Dortmund

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

XI ZR 300/90

URTEIL

Verkündet am:
3. Dezember 1991
Wrede,
Justizobersekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Dezember 1991 durch den Vorsitzenden Richter Schimansky und die Richter Dr. Halstenberg, Dr. Siol, Dr. Bungeroth und Nobbe

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 24. September 1990 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens trägt die Klägerin.

Von Rechts wegen

WIV



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die Klägerin kaufte am 24. Juli 1986 ein Mehrfamilienhaus in Lü., das über die L. GmbH M. angeboten worden war. Den Kaufpreis von 293.000 DM finanzierte sie mit einem Darlehen der Beklagten. Die Darlehensvaluta wurde überwiegend zur Ablösung von Grundpfandrechten verwandt, die der Beklagten an dem Hausgrundstück zustanden. Der Verkäufer erhielt etwas mehr als 30.000 DM, damit er einen Teil der Kosten für eine Gebäuderenovierung bestreiten konnte, die er im Kaufvertrag zugesagt hatte.

In der Folgezeit stellte die Klägerin am Haus bergschadensbedingte Risse und Feuchtigkeitseinwirkungen fest. Überdies wurde sie, nachdem sie eine der Wohnungen des Hauses bezogen hatte, von der Stadt Lü. zur Zahlung einer Fehlbelegungsabgabe herangezogen. Der Hausbau war nämlich mit öffentlichen Darlehensmitteln gefördert worden. Die Beklagte hatte diese Mittel im Auftrag des Verkäufers vorzeitig abgelöst und der Klägerin in diesem Zusammenhang gesagt, sie habe damit nichts mehr zu tun.

Die Klägerin hält die Beklagte wegen mangelhafter Aufklärung für schadensersatzpflichtig. Sie verlangt mit ihrer Klage - Zug um Zug gegen die Auflassung des Hausgrundstücks - die Erstattung des Kaufpreises von 293.000 DM sowie die Zahlung weiterer 12.765,49 DM, die sie für einen Umbau des Hauses aufgewandt hat. Außerdem beantragt sie, die Verpflichtung der Beklagten zu zusätzlichen Schadensersatzleistungen festzustellen und die Zwangsvollstreckung der

Beklagten aus einer Grundschuldbestellungsurkunde für unzulässig zu erklären.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung hatte keinen Erfolg. Dagegen wendet sich die Klägerin mit der Revision.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist unbegründet.

I.

Das Berufungsgericht hat ein schuldhaftes Fehlverhalten der Beklagten verneint. Ob dem uneingeschränkt zu folgen ist, bedarf keiner Entscheidung. Mit dem Berufungsgericht ist jedenfalls davon auszugehen, daß sich die Beklagte nicht deshalb schadensersatzpflichtig gemacht hat, weil sie die Klägerin weder über die dem Haus anhaftenden Schäden noch näher über die wirtschaftliche Lage des Verkäufers informierte, der die Kosten für die vertraglich zugesagte Gebäuderenovierung nur teilweise aufbrachte. Soweit der Beklagten eine Pflichtwidrigkeit im Hinblick darauf zur Last fallen sollte, daß sie möglicherweise eine unzutreffende Auskunft über die fortdauernde Sozialbindung des Hauses erteilte, können daraus lediglich begrenzte Schadensersatzansprüche für die Klägerin erwachsen sein, die mit der Klage nicht verfolgt werden.

II.

Die Beklagte hat ihre Offenbarungspflichten nicht dadurch verletzt, daß sie die Klägerin nicht weiter über den Zustand des Hauses und die finanziellen Verhältnisse des Verkäufers aufklärte. Eine Verpflichtung dazu hätte sich nur daraus ergeben können, daß die Beklagte jenseits ihrer Rolle als Darlehensgeberin wie ein Partner des zu finanzierenden Geschäfts aufgetreten wäre, sich in einem schwerwiegenden Interessenkonflikt befunden oder - für sie selbst erkennbar - im Hinblick auf besondere Risiken des Kaufvertrags einen Wissensvorsprung vor der Klägerin gehabt hätte (vgl. Senatsurteile vom 24. April 1990 - XI ZR 236/89 = WM 1990, 920, 922 und vom 16. April 1991 - XI ZR 88/90 = WM 1991, 982, 984).

1. Für die Annahme, daß die Beklagte nicht nur als Darlehensgeberin, sondern praktisch als Verkäuferin des Hauses erschienen wäre, fehlt es auch unter Berücksichtigung der unerledigten Beweisangebote der Klägerin an hinreichenden Anhaltspunkten. Danach kann man lediglich davon ausgehen, daß die Beklagte als Gläubigerin der Grundpfandrechte den Anlaß zum Verkauf des Hauses gab, der Klägerin aus steuerlichen Erwägungen nahelegte, die Gebäuderenovierung bei einer gleichzeitigen Herabsetzung des Kaufpreises an Stelle des Verkäufers vorzunehmen, und, als die Klägerin dies ablehnte, in deren Interesse die Überwachung der Renovierungsarbeiten durch einen Architekten veranlaßte.

Aus diesen Umständen läßt sich nicht entnehmen, daß die Beklagte die Rolle des Verkäufers übernommen hätte. Die Beanspruchung und Ausübung eines gewissen Mitspracherechts

und das Bestreben, über die Veräußerung des Hauses die Befriedigung eigener Ansprüche zu erlangen, machte sie noch nicht gleichsam zum Kaufvertragspartner (vgl. BGH, Urteil vom 21. Januar 1988 - III ZR 179/86 = WM 1988, 561, 562).

2. Der Beklagten kann auch nicht vorgeworfen werden, der Klägerin besondere eigene Kenntnisse über die am Haus vorhandenen Schäden und die Lage des Verkäufers vorenthalten zu haben.

a) Mangels gegenteiliger Feststellungen des Berufungsgerichts ist für die Revisionsinstanz zwar davon auszugehen, daß die Beklagte über die bergschadensbedingten Rißbildungen und Feuchtigkeitseinwirkungen im Haus unterrichtet war und damit anders als die Klägerin einen schwerwiegenden Mangel des Gebäudes kannte. Dieser Wissensvorsprung begründete jedoch nicht ohne weiteres eine Offenbarungspflicht. Die Beklagte durfte nämlich grundsätzlich ohne Sorgfaltsverstoß annehmen, daß sich die Klägerin selbst ein Bild von dem baulichen Zustand des Hauses verschafft hatte (vgl. BGH, Urteil vom 21. Januar 1988 aaO S. 563). Tatsächlich hatte die Klägerin auch eine Gebäudebesichtigung vorgenommen. Daß sie sich dabei im wesentlichen darauf beschränkt hatte, das Haus von außen anzuschauen, und nicht in den Keller gelangt war, wo sich die Schäden zeigten, war der Beklagten nicht bekannt. Deshalb hätte nur dann Veranlassung zu einem warnenden Hinweis bestanden, wenn es sich um einen versteckten Mangel gehandelt hätte; das behauptet indessen auch die Klägerin nicht.

b) Für die Revisionsinstanz ist weiterhin zu unterstellen, daß die Beklagte durch ihre Geschäftsbeziehung zu dem Verkäufer Einblick in dessen finanzielle Verhältnisse hatte und deshalb wußte, daß er möglicherweise nicht in der Lage sein würde, die im Kaufvertrag übernommene Gebäuderenovierung zu bezahlen. Aus einem solchen Wissen ergab sich aber keine Verpflichtung, der Klägerin die Situation des Verkäufers näher darzulegen. Die Beklagte hat sich der Klägerin - ohne Einzelheiten mitzuteilen - als wirtschaftliche Eigentümerin des Hauses zu erkennen gegeben. Darin lag der Hinweis auf beträchtliche Verpflichtungen des Verkäufers, die den Verkauf des Hauses erforderlich machten. Im Anschluß daran war es die Sache der Klägerin, sich über mögliche Risiken zu vergewissern und ihnen vorzubeugen. Zu einer weitergehenden Offenbarung der finanziellen Situation des Verkäufers bestand im Hinblick auf die erforderliche Abwägung zwischen dem Aufklärungsinteresse der Klägerin und dem Geheimhaltungsinteresse des Verkäufers (vgl. Senatsurteile BGHZ 107, 104, 109 und vom 27. November 1990 - XI ZR 308/89 = WM 1991, 85, 86) sowie darauf, daß die Renovierung im vertraglichen Gesamtgefüge eine untergeordnete Rolle spielte, keine genügende Veranlassung. Zudem konnte der Renovierungsaufwand überwiegend mit den von der Beklagten aus dem Verkaufserlös zur Verfügung gestellten Geldern bestritten werden.

III.

1. Infolgedessen ließe sich eine Haftung der Beklagten allenfalls mit der Erteilung einer unzutreffenden Auskunft über die fortdauernde Sozialbindung des Hauses begründen,

dessen Bau mit öffentlichen Mitteln im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes gefördert worden war. Anknüpfungspunkt dafür ist die Erklärung der Beklagten, die Förderungsmittel für das Haus seien oder würden jedenfalls abgelöst und die Klägerin habe damit nichts mehr zu tun. Dem war eine Anfrage der Klägerin vorausgegangen, die - wie die Beklagte wußte - selbst eine Wohnung des Hauses beziehen wollte und in Sorge war, daß sich aus der öffentlichen Förderung insoweit Hindernisse ergäben. Vor diesem Hintergrund lag es nahe, die Aussage der Beklagten dahin zu verstehen, daß die Förderung für die Klägerin keine ungünstigen Nachwirkungen haben werde. Das war falsch, wenn der Klägerin bei einem Einzug in das Haus gleichwohl von Rechts wegen die Belastung mit einer Fehlbelegungsabgabe drohte.

Weitere Erörterungen dazu erübrigen sich indessen. Denn auch wenn man von einer unzutreffenden Auskunft ausgeht und gleichzeitig annimmt, daß die Klägerin das Haus ohne die Auskunft nicht gekauft hätte, vermag das der Klage nicht zum Erfolg zu verhelfen.

2. Grundlage für eine Haftung der Beklagten kann nur die Verletzung eines mit der Klägerin geschlossenen Auskunftsvertrags (vgl. dazu Senatsurteil vom 16. Oktober 1990 - XI ZR 165/88 = WM 1990, 1990, 1991) oder ein Pflichtverstoß im Rahmen des vorvertraglichen Vertrauensverhältnisses zwischen den Parteien sein, das die Beklagte dazu verpflichtete, Auskünfte, die im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Darlehensgeschäft standen, richtig und vollständig zu erteilen (vgl. dazu BGH, Urteil vom 6. April 1978 - III ZR 43/76 = WM 1978, 946, 947). Die bloße Unvollständigkeit der Auskunft über eine konkrete Einzelfrage rechtfertigt es

nicht, die Beklagte uneingeschränkt für alle Schäden aufkommen zu lassen, die der Klägerin bei einem Absehen von dem Kaufvertrag nicht entstanden wären. Vielmehr ergibt sich im Hinblick auf den Schutzzweck der verletzten Pflicht eine Haftungsbegrenzung.

3. Der Grundsatz, daß derjenige, der pflichtwidrig ein schädigendes Ereignis verursacht, dem Geschädigten für alle dadurch ausgelösten Schadensfolgen haftet, gilt nicht ohne Einschränkungen. Es ist anerkannt, daß der Verstoß gegen eine Rechtspflicht nur zum Ersatz des Schadens verpflichtet, dessen Eintritt die Einhaltung der Pflicht verhindern sollte. Das trifft nicht nur für den Bereich des Deliktsrechts, sondern auch im Vertragsrecht zu; auch hier muß der Schaden nach Art und Entstehungsweise aus dem Bereich der Gefahren stammen, zu deren Abwendung die verletzte Pflicht bestimmt war (vgl. BGHZ 95, 199, 209 f.; BGH, Urteile vom 25. Juni 1985 - VI ZR 270/83 = NJW 1985, 2749, 2751 und vom 17. Oktober 1990 - IV ZR 197/88 = WM 1991, 246, 248; Senatsurteil vom 30. Januar 1990 - XI ZR 63/89 = WM 1990, 808, 809; Senatsbeschuß vom 18. Juni 1991 - XI ZR 282/90 = WM 1991, 1629). Für vorvertragliche Schuldverhältnisse kann insoweit nichts anderes gelten (vgl. BGH, Urteil vom 8. Januar 1962 - VII ZR 64/61 = VersR 1962, 562, 563).

4. Diesen Grundsätzen kommt für Beratungs-, Aufklärungs- und Auskunftspflichten im Zusammenhang mit größeren Geldanlagevorhaben wie Immobilienerwerb oder Beteiligung an Bauherren- oder Erwerbermodellen besondere Bedeutung zu. Bei solchen Vorhaben hängt der Anlageentschuß häufig von zahlreichen verschiedenen Gesichtspunkten ab.

a) Wer dem Anlageinteressenten eine umfassende Beratung oder Aufklärung über alle in Betracht kommenden Gesichtspunkte schuldet, der haftet grundsätzlich für alle mit einer nachteiligen Anlageentscheidung verbundenen Schäden, wenn er seine Pflicht auch nur hinsichtlich eines Einzelpunkts verletzt und dadurch die Anlageentscheidung verursacht hat. Der Bundesgerichtshof ist daher wiederholt davon ausgegangen, daß Initiatoren, Anlageberater und Treuhänder bei Bauherrenmodellen, aber auch Vermittler von Warentermingeschäften wegen fehlerhafter Beratung oder Aufklärung zum vollen Ersatz aller Schäden des Anlegers aus dem dadurch verursachten nachteiligen Geschäft verpflichtet sind und sich nicht darauf berufen können, der Beratungs- oder Aufklärungsfehler habe nur einen Punkt betroffen, der für das Scheitern des Vorhabens nicht ausschlaggebend gewesen sei (vgl. BGH, Urteile vom 31. Mai 1990 - VII ZR 340/88 = WM 1990, 1276, 1279 f. und vom 16. Januar 1991 - VIII ZR 14/90 = WM 1991, 695, 698; Senatsurteil vom 6. Februar 1990 - XI ZR 184/88 = WM 1990, 462, 464).

b) Wer dagegen, ohne Partner des Anlagegeschäfts zu sein, einem Anlageinteressenten Beratung oder Aufklärung nur hinsichtlich eines bestimmten für das Vorhaben bedeutsamen Einzelpunkts schuldet, dessen Pflicht beschränkt sich darauf, Schäden zu verhindern, die in diesem Punkt eintreten könnten. Dafür, daß das Vorhaben insgesamt erfolgversprechend ist, trifft ihn keine Verantwortung. Unterläuft ihm ein Fehler, so kann der Umstand, daß der Anleger bei fehlerfreier Beratung oder Aufklärung das Geschäft nicht abgeschlossen hätte, es im allgemeinen nicht rechtfertigen, dem Beratungs- oder Aufklärungspflichtigen den gesamten mit dem fehlgeschlagenen Vorhaben verbundenen Schaden aufzuerlegen.

Er braucht grundsätzlich nur für die Risiken einzustehen, für deren Einschätzung die erbetene Auskunft maßgebend war. Jedenfalls dann, wenn bei wertender Betrachtung der aus der Auskunftspflichtverletzung herrührende Schaden - wie hier - isoliert und durch Ausgleich in Geld neutralisiert werden kann, wäre es unangemessen, das nicht den Gegenstand der Auskunftspflicht bildende volle Anlagerisiko allein unter Kausalitätsgesichtspunkten auf den Auskunftgeber zu überwälzen. In solchen Fällen darf der Geschädigte grundsätzlich nicht besser gestellt werden als er stünde, wenn die Auskunft sich als zutreffend erwiesen hätte (vgl. BGH, Urteil vom 8. Januar 1962 aaO; OLG Karlsruhe VersR 1988, 1131, 1132; vgl. auch Hefermehl in Schlegelberger, HGB, 5. Aufl., § 347 Rdn. 48). Wird der Zustand hergestellt, auf dessen Bestehen er vertraut hat, so ist das Risiko, das er mit der Einholung der Auskunft vermeiden wollte, ausgeräumt und seinem Vertrauen auf die Richtigkeit der ihm erteilten Auskunft in vollem Umfang Rechnung getragen. Die sonstigen Risiken, die er im Vertrauen auf die so nachträglich herbeigeführte finanzielle Situation mit dem Abschluß des Geschäfts übernommen hat, ohne den Auskunftgeber insoweit zu befragen, müssen bei ihm verbleiben. Sie waren für den Auskunftgeber weder zu überblicken noch zu beeinflussen.

c) Das heißt nicht, daß der Auskunftgeber stets verpflichtet wäre, einen vollen Ausgleich dafür zu schaffen, daß seine Auskunft sich nicht als zutreffend erwiesen hat. Denn er garantiert - vorbehaltlich anderer Absprachen - nicht das Vorliegen oder den Eintritt bestimmter Umstände;

er ist regelmäßig nur dazu verpflichtet, eine richtige Auskunft zu erteilen (vgl. BGHZ 49, 167, 174; OLG Hamburg WM 1986, 13; OLG Hamm MDR 1987, 233; Wittmann in Staudinger, BGB, 12. Aufl., § 676 Rdn. 19). Deshalb trifft ihn keine Garantie-, sondern lediglich eine Schadensersatzhaftung. Sie setzt voraus, daß der Auskunftnehmer, veranlaßt durch die Auskunft, im Endergebnis einen Schaden erlitten hat (vgl. BGH, Urteil vom 14. Januar 1969 - VI ZR 130/67 = WM 1969, 470, 471), und reicht in ihrem Umfang nicht über den eingetretenen Schaden hinaus. Das Garantieinteresse des Auskunftnehmers bildet damit nicht die Grundlage, sondern nur die Grenze der Haftung des Auskunftgebers.

5. Damit könnte eine Ersatzpflicht der Beklagten im vorliegenden Fall allenfalls dahin gehen, die Klägerin von den nachteiligen Folgen einer fortdauernden Sozialbindung des Hauses freizustellen. Denn die erteilte Auskunft bezweckte nach den Umständen nicht mehr, als der Klägerin die Gewißheit zu verschaffen, insoweit keinen Beeinträchtigungen mehr ausgesetzt zu sein; diese Auslegung kann der Senat selbst vornehmen, da Erwägungen des Berufungsgerichts dazu unterblieben sind.

Einen entsprechenden Schaden macht die Klägerin jedoch nicht geltend. Mit ihrem Zahlungsantrag verlangt sie die Erstattung des Kaufpreises und die Vergütung von Verwendungen, die sie auf das Haus gemacht hat. Der Vollstreckungsabwehrantrag soll einer Inanspruchnahme aus dem Darlehensvertrag begegnen. Schließlich betrifft auch der Feststellungsantrag trotz seiner äußerlich weiten Fassung nicht den Ersatz der Nachteile, die aus einer weiterbestehenden Sozialbindung des

Hauses herrühren; denn der Antrag ist in der Klageschrift dahin erläutert worden, daß er die Ersatzpflicht der Beklagten für eine Fülle von Eigenarbeiten der Klägerin zum Gegenstand habe, deren Bewertung noch vorgenommen werden müsse.

Schimansky

Dr. Halstenberg

Dr. Siol

Dr. Bungeroth

Nobbe